

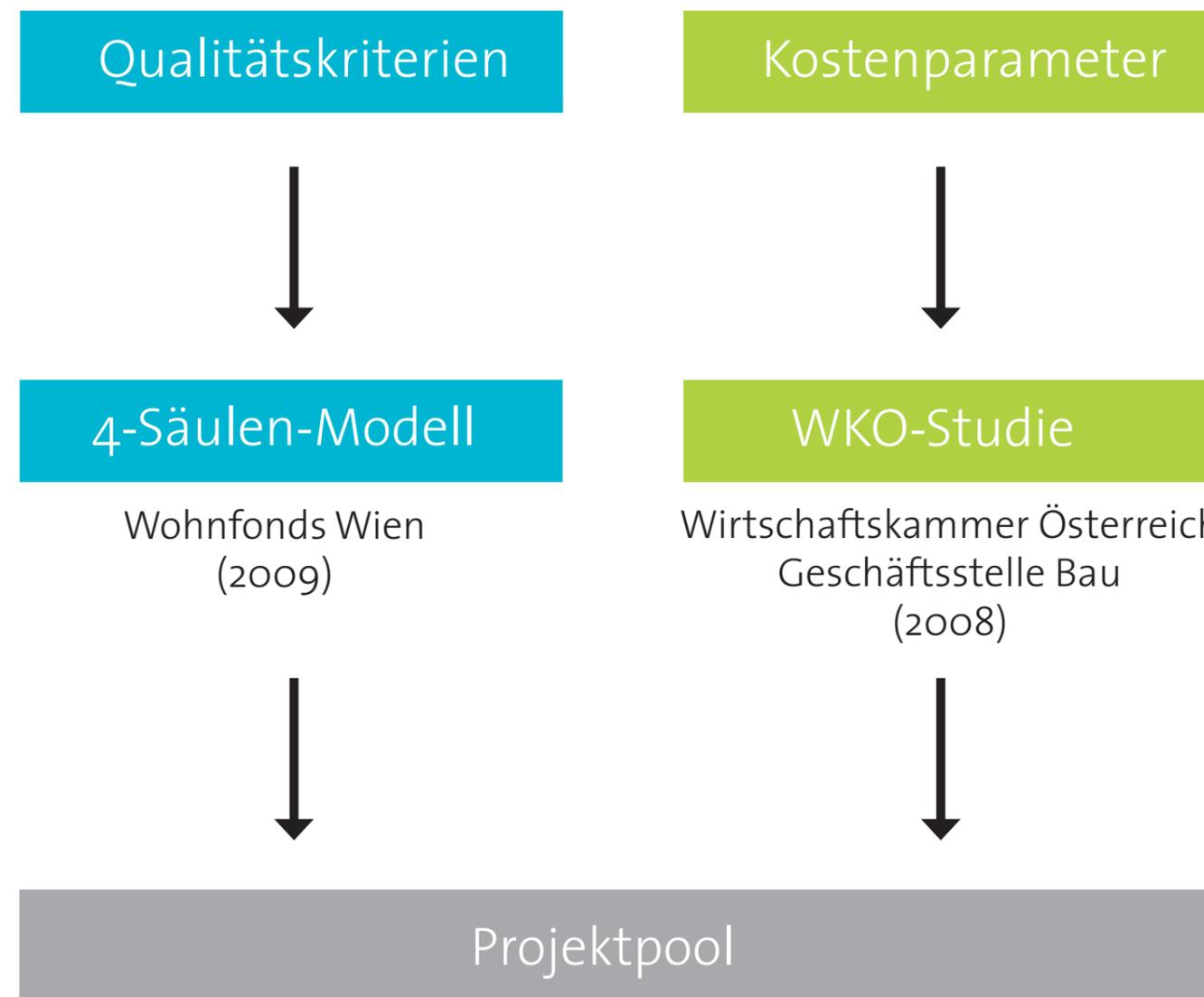
Entwurfs- und Planungsparameter für Kostengünstigen Wohnbau in Wien

Studie im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung

Ausgangsbedingung

- Zielvorgabe des geförderten Wohnbaus in Wien ist die Entwicklung hochwertiger Projekte, mit entsprechenden sozialen, architektonischen, ökologischen und ökonomischen Qualitäten
- Im Rahmen der gegenständlichen Studie wird untersucht, ob und in welchem Umfang durch (gute)Planung wesentlich beeinflussbare Qualitäten „kostentreibend“ sind

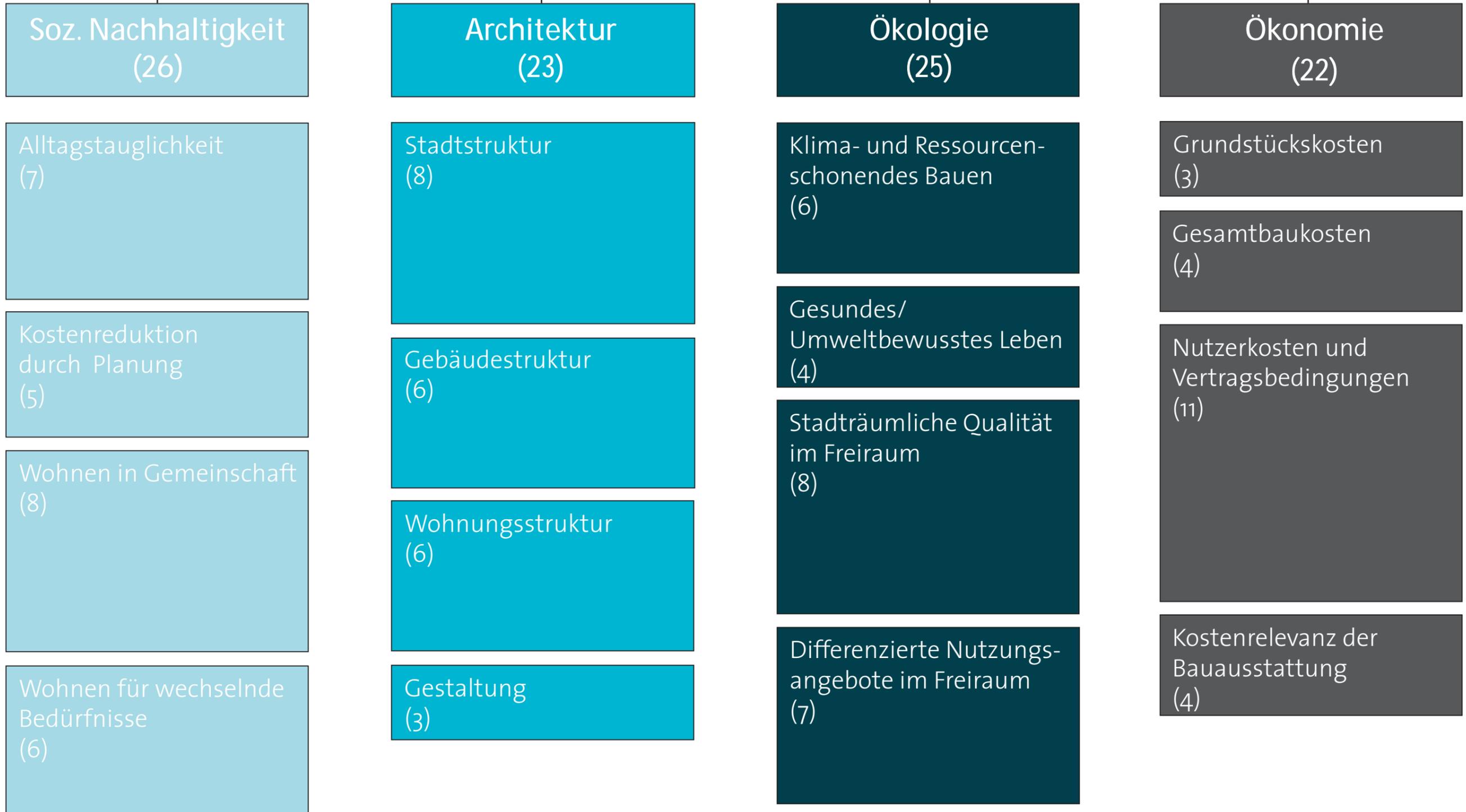
Analysegrundlage



Qualitätskriterien

ArchiMedia ZT GmbH

4 SÄULEN Wohnfonds
(96 Stk.)



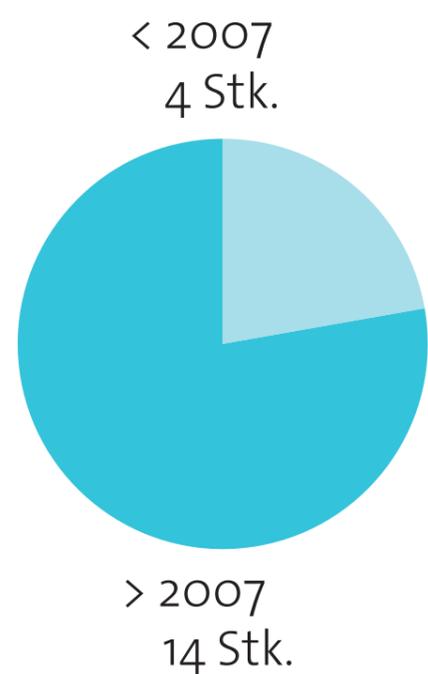
Projektpool

Datenbasis

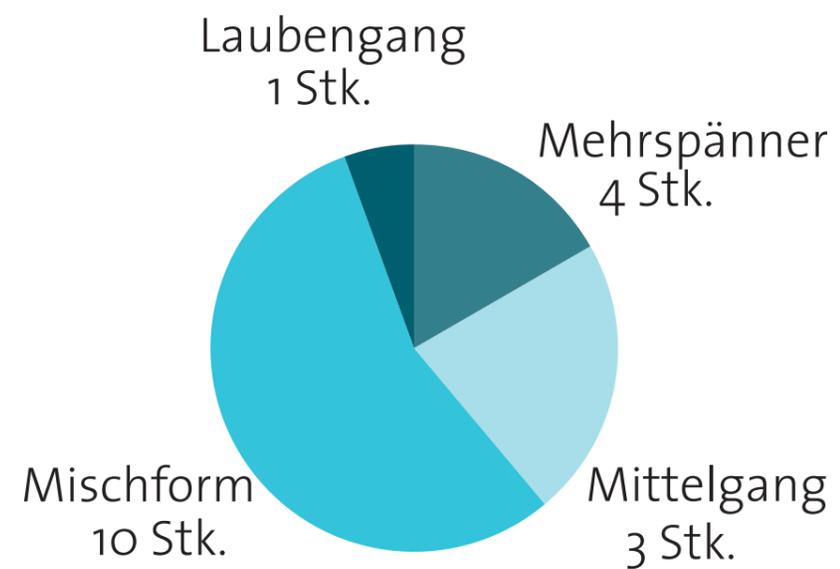
- Datenblatt des Wohnfonds Wien
- Energieausweis
- Topografie (Flächennachweis)
- Planmaterial
- Allgemeine Präsentationsunterlagen

Projektpool

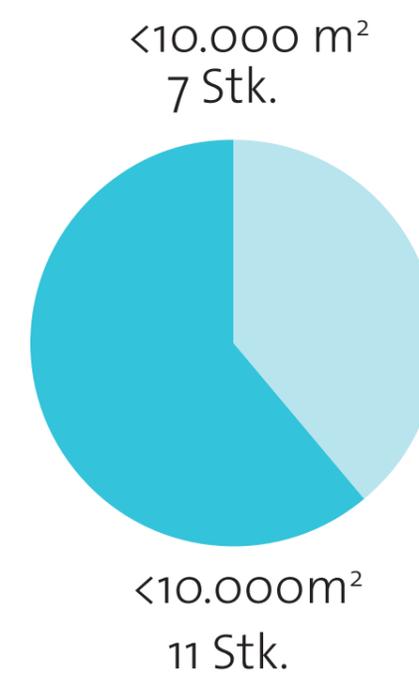
Kategorien



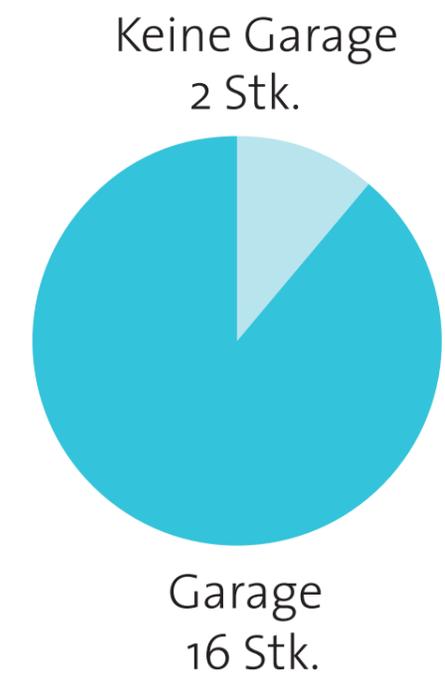
Planungsjahr



Erschliessungstypologie



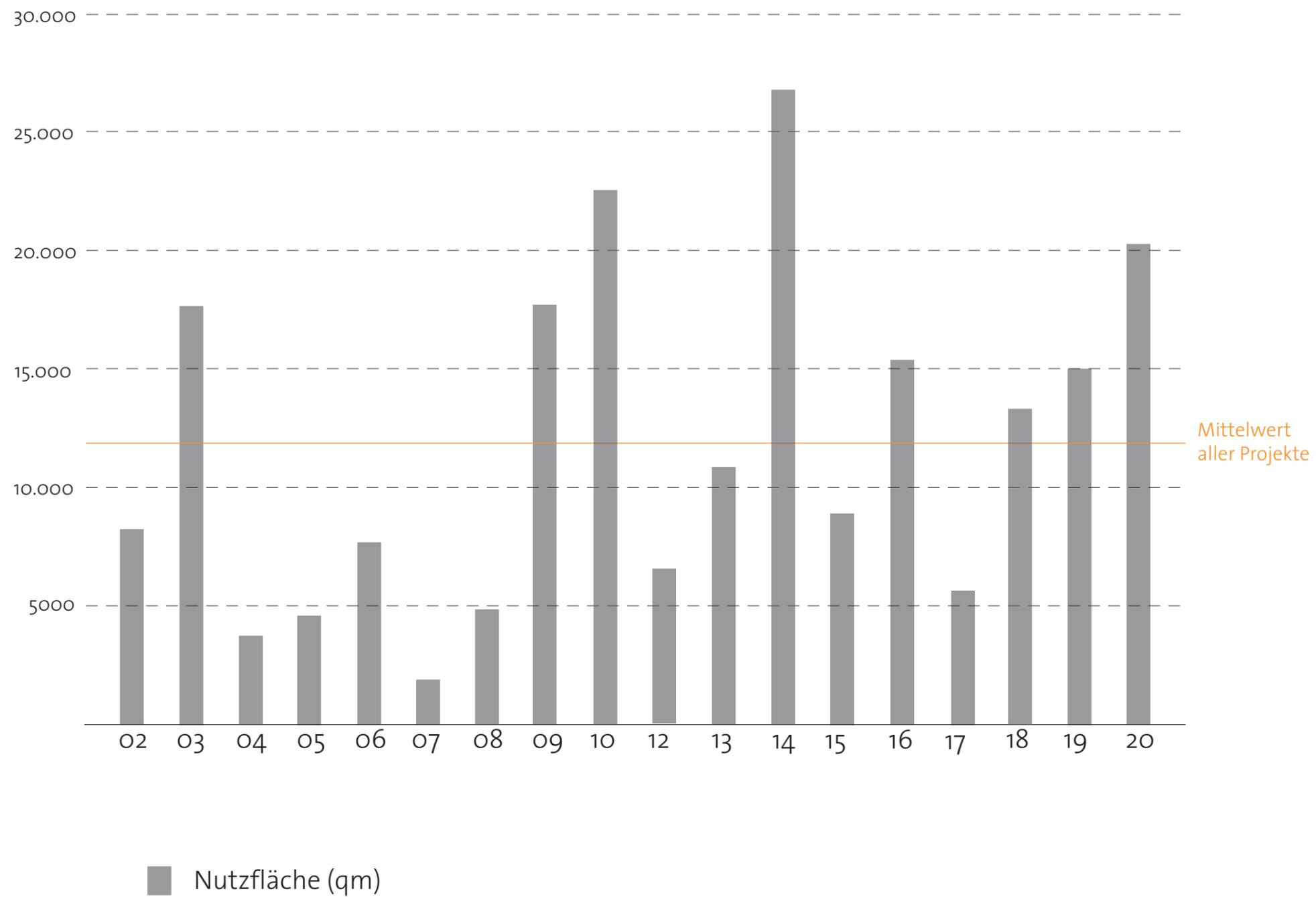
Grösse (Nutzfläche)



Garage

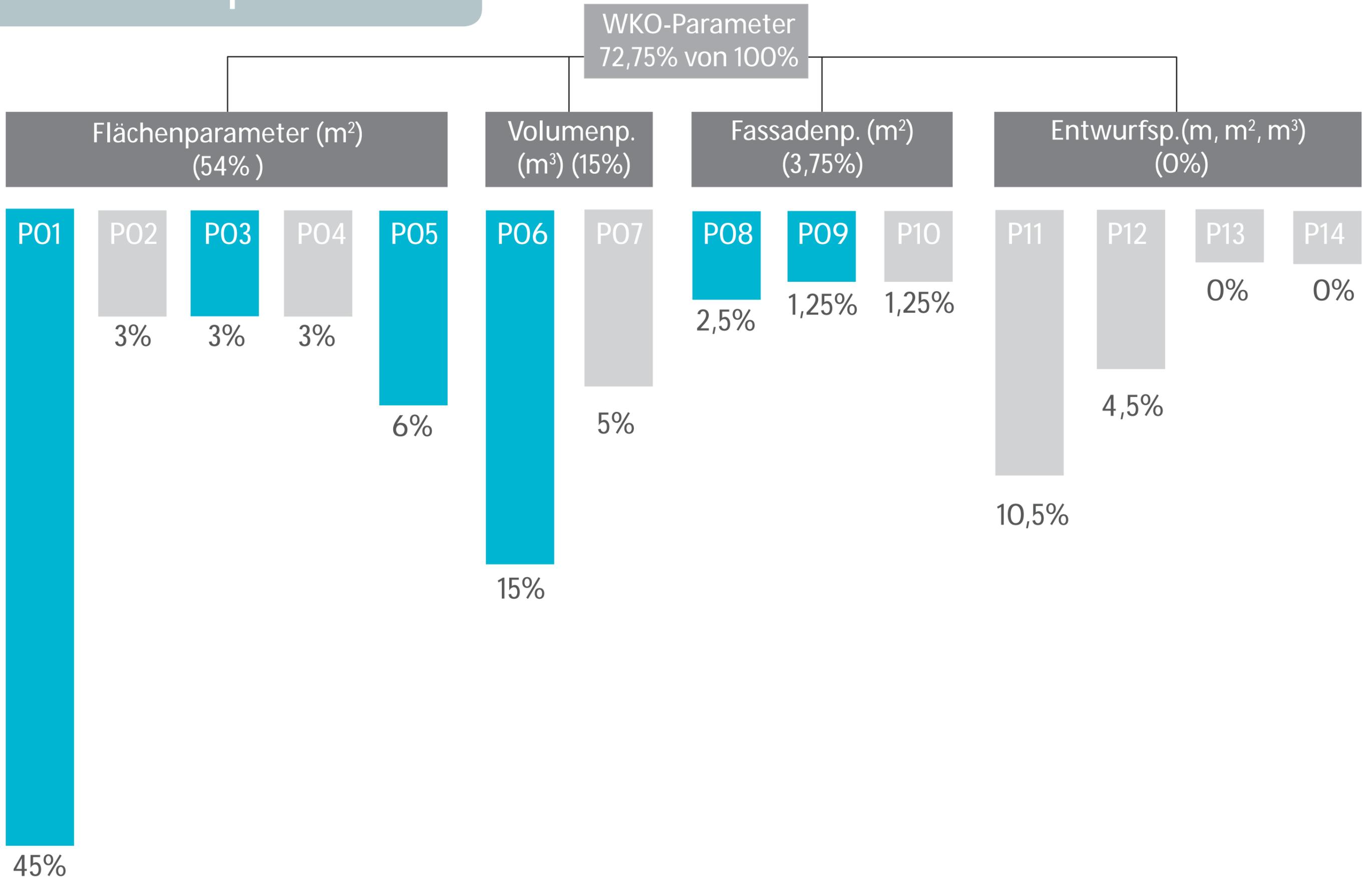
Projektpool

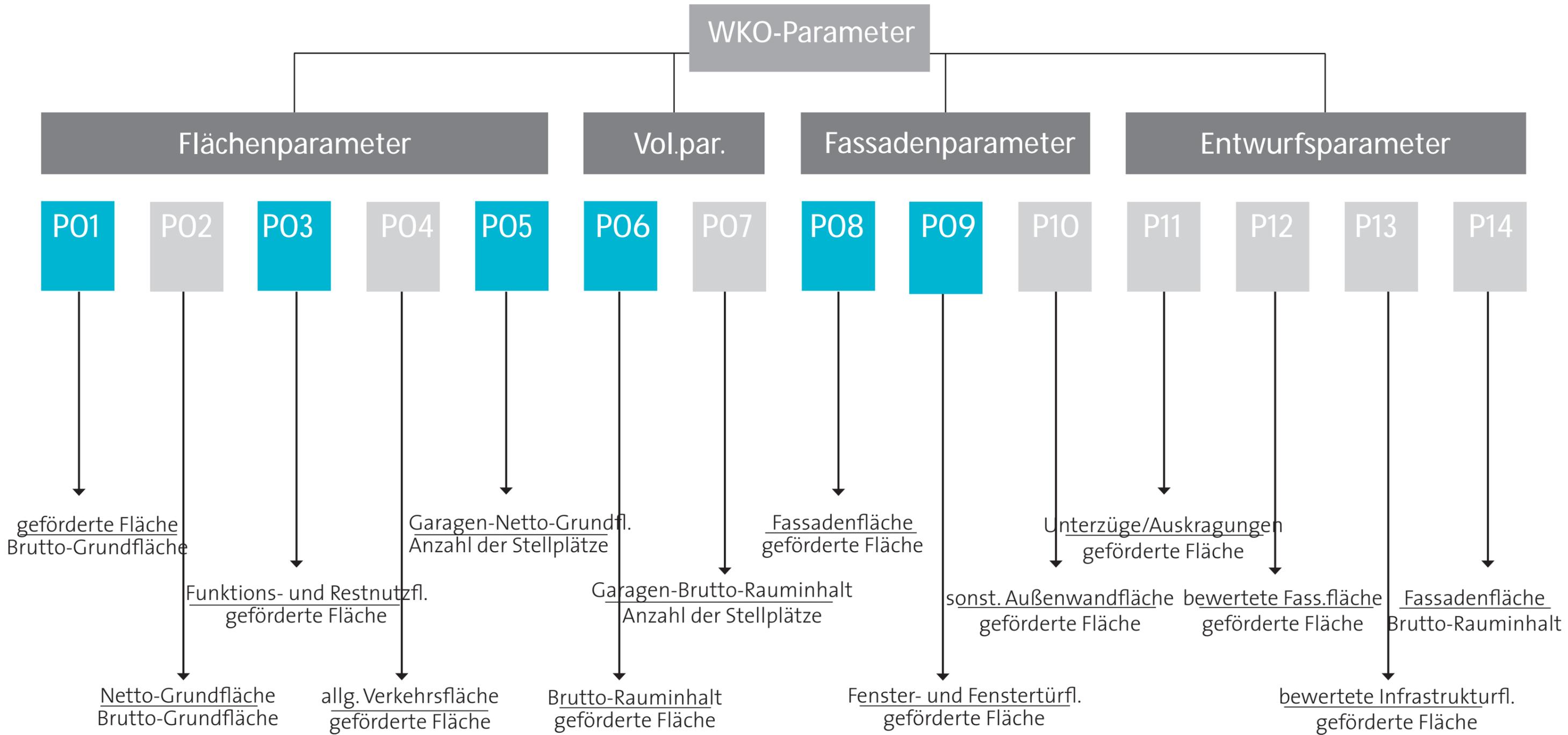
Größenvergleich



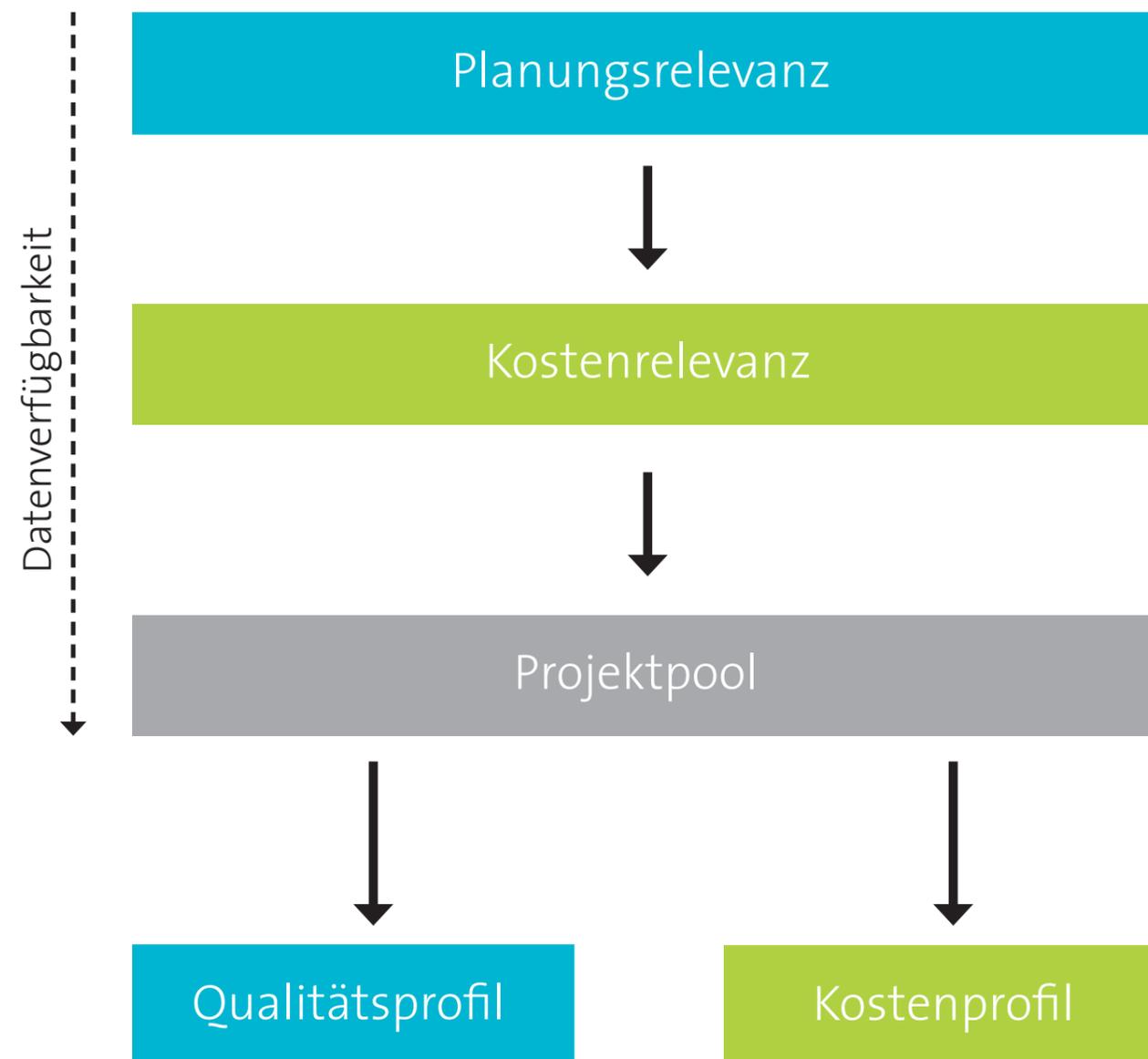
Kostenparameter

ArchiMedia ZT GmbH





Qualitäten ↔ Kosten

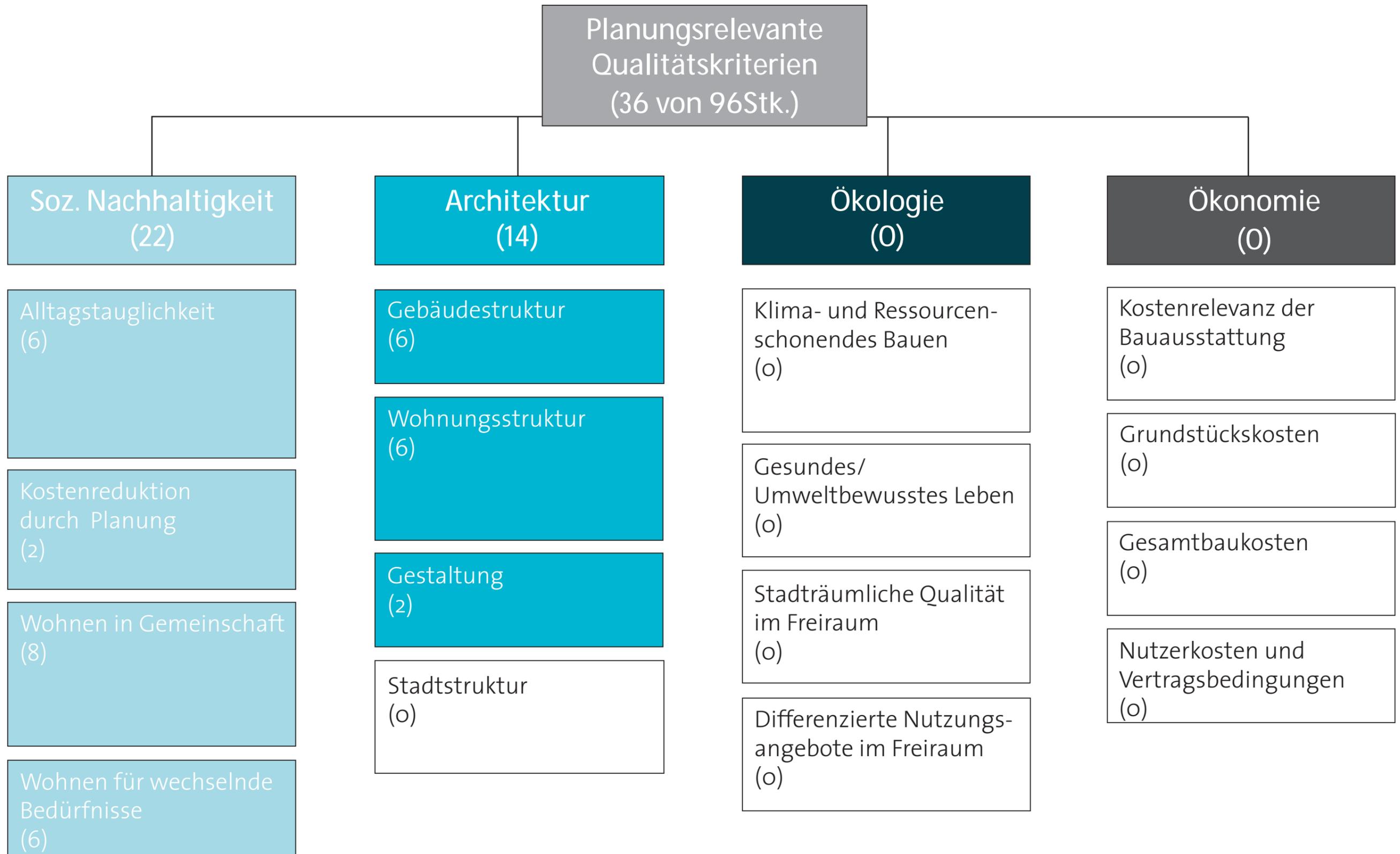


Qualitäten ↔ Kosten

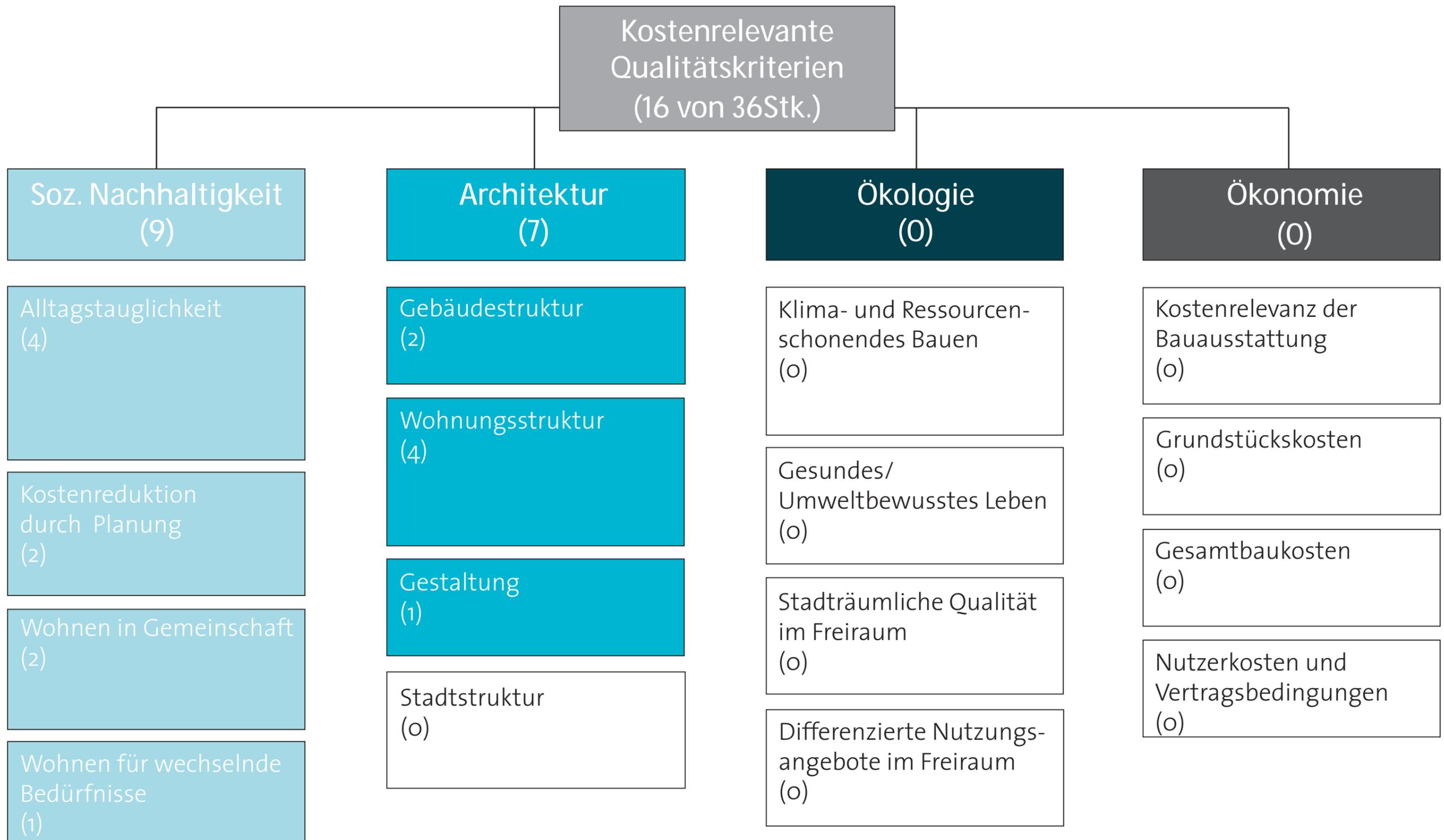
Nicht abgebildet in den planungsrelevanten Kostenparametern WKO sind folgende Qualitätskriterien:

- Freiraum - betrifft 23 Qualitätskriterien
- > Wirtschaftlichkeitsparameter WKO beziehen sich aussch. auf Gebäudekennwerte
- Erscheinungsbild der Gebäude - als Teilbereich sind Fassadengestaltung und Materialwahl nur partiell in Kostenparametern erfasst
- Ökologische Bauweise
- Behaglichkeit: Optimierung der Komfortparameter; Wohngesundheit: Einsatz schadstoffarmer Innenausbaumaterialien
- Wohnsicherheit, Mitbestimmung; künstlerische Interventionen; etc.

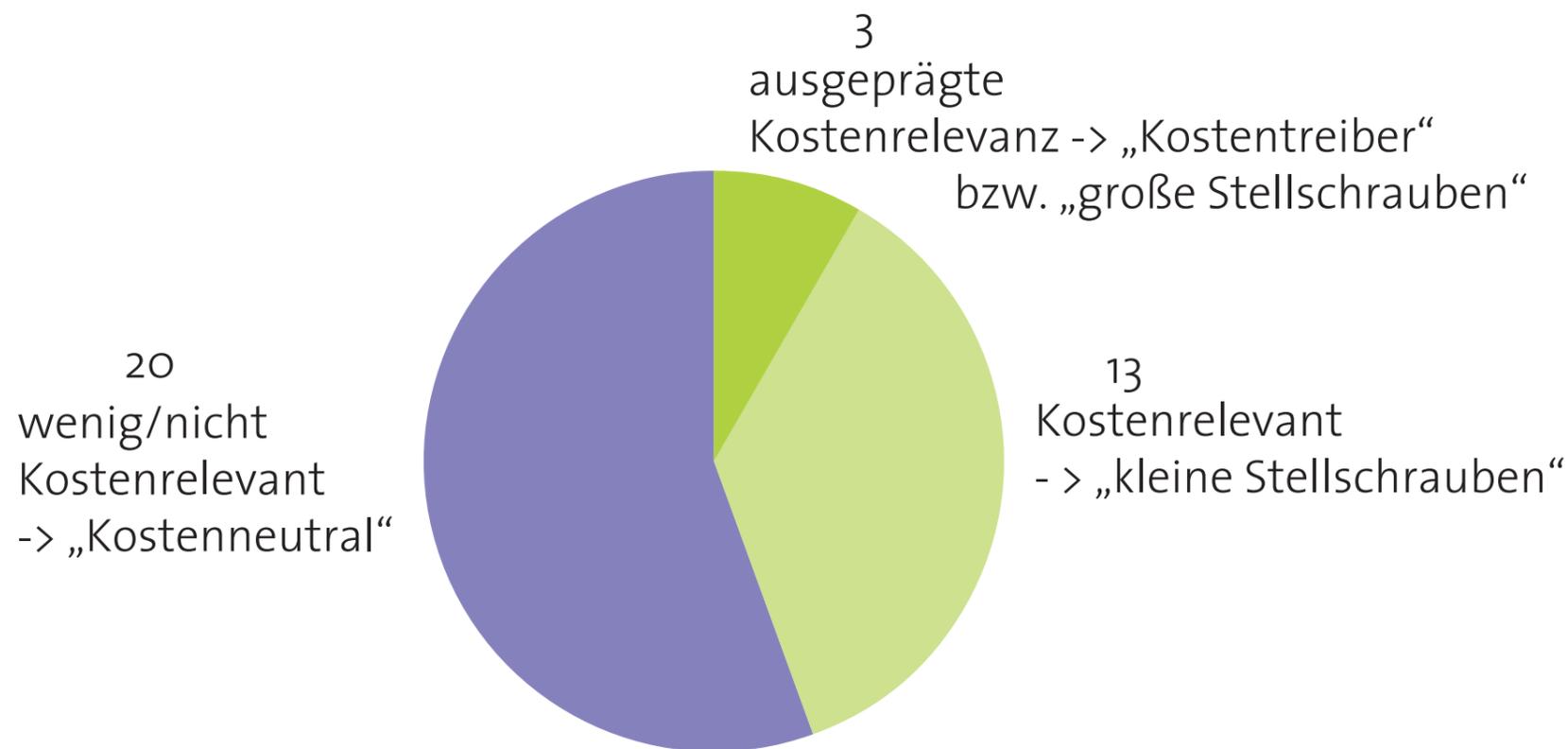
Planungsrelevanz



Kostenrelevanz



Kostenrelevanz

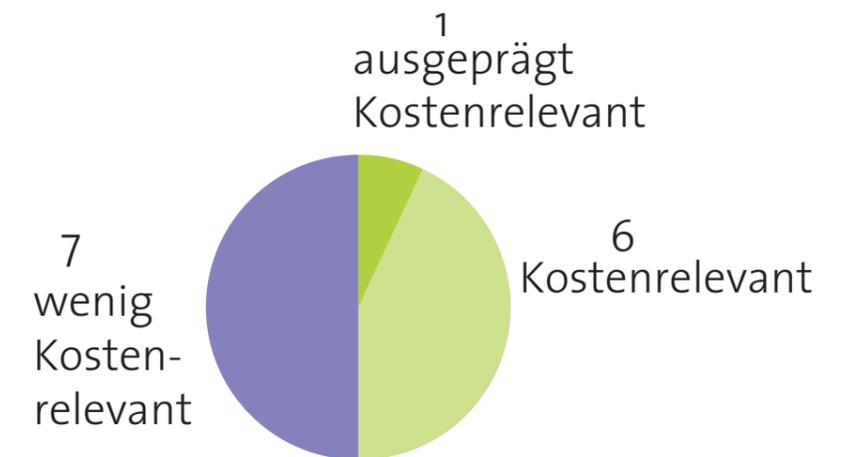


Kostenrelevante Qualitätskriterien

ArchiMedia ZT GmbH



Soziale Nachhaltigkeit



Architektur

„Kostentreiber“

- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
- Kompaktheit des Baukörpers
- Wahl der Tragstruktur und ihre Konsequenz auf die Wohnstruktur und Ökonomie

„Kleine Stellschrauben“

- Nutzungsflexible Räume
- Ausreichende Stauräume
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Qualität der wohnungseigenen Freiräume
- Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche
- Lage/Ausstattung der Gemeinschaftsräume
- Nutzungsflexible Räume im EG
- Eingangssituationen und Gebäudeerschließung
- Differenziertes Angebot an Wohnungen - Wohnungsmix
- Funktionalität der Grundrisse
- Interne Wohnungerschließung
- Wohnungsgrösse entsprechende nutzbare Freiräume
- Fassadengestaltung

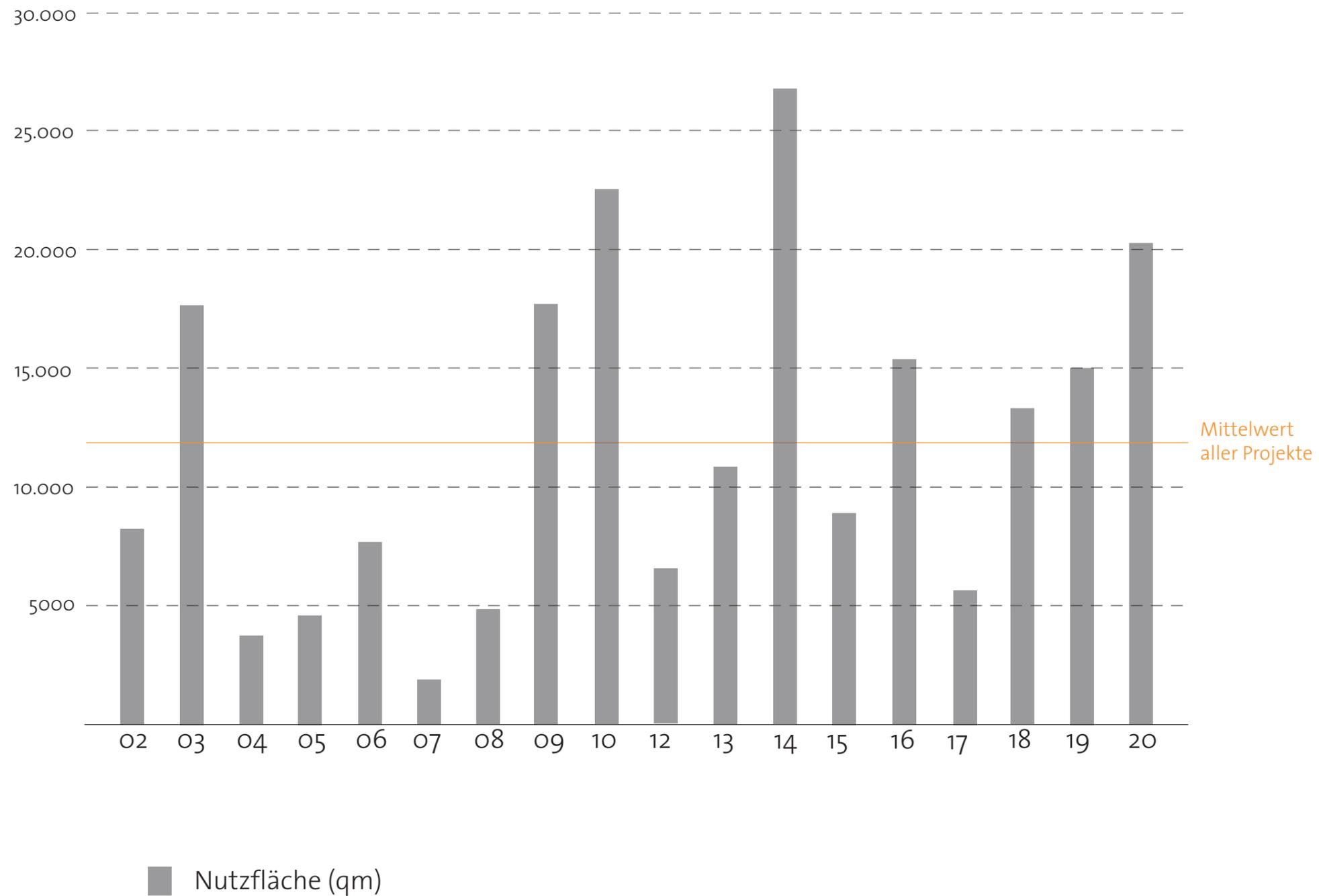
„Kostenneutrale Kriterien“

- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Angstfreie und barrierefreie Außenräume
- Hausorganisation neu
- Identität der Wohnanlage
- Nutzungs- und Betreuungskonzepte der Gemeinschaftsanlagen
- Aneignbarkeit der Flächen Nutzergruppen
- Spez. Angebote unterschiedl. Wohnkulturen
- Soziale Durchmischung durch Wohnformen
- Angebote für spez. Nutzergruppen
- Vernetzung vorhandene soziale Infrastruktur
- Kombination Arbeiten/Wohnen
- Konzeption und Orientierung der Gebäude
- Ausgestaltung und Funktionalität EG
- Orientierung der Räume, Ausblicke
- Qualität der Ecklösungen
- Übergänge Innen- Aussen
- Benutzbarkeit der Räume
- Belichtung, Belüftbarkeit der Aufenthaltsräume
- Unterstützung umweltfreundlicher und gesundheitsbewusster Lebensstile
- Korrespondenz mit dem Umfeld

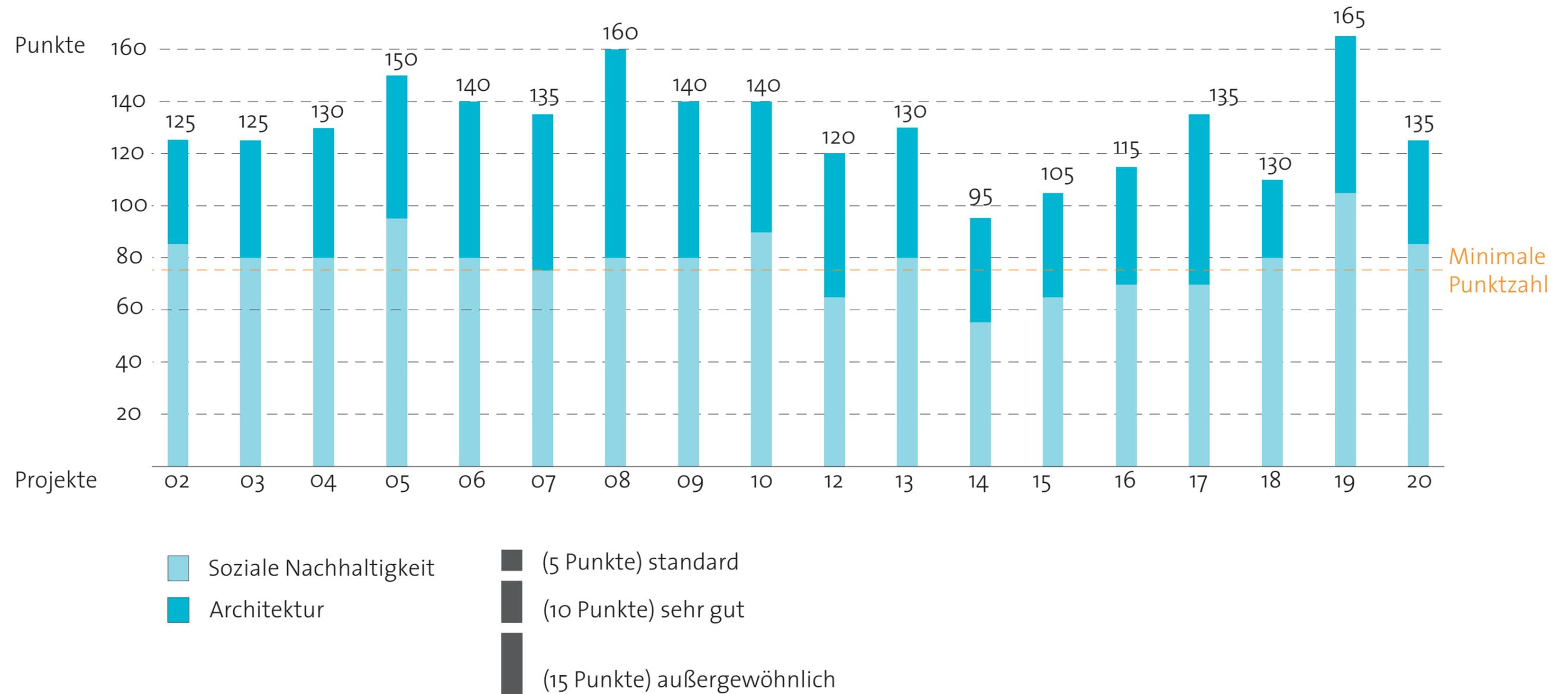
Projektpool

Größenvergleich

ArchiMedia ZT GmbH



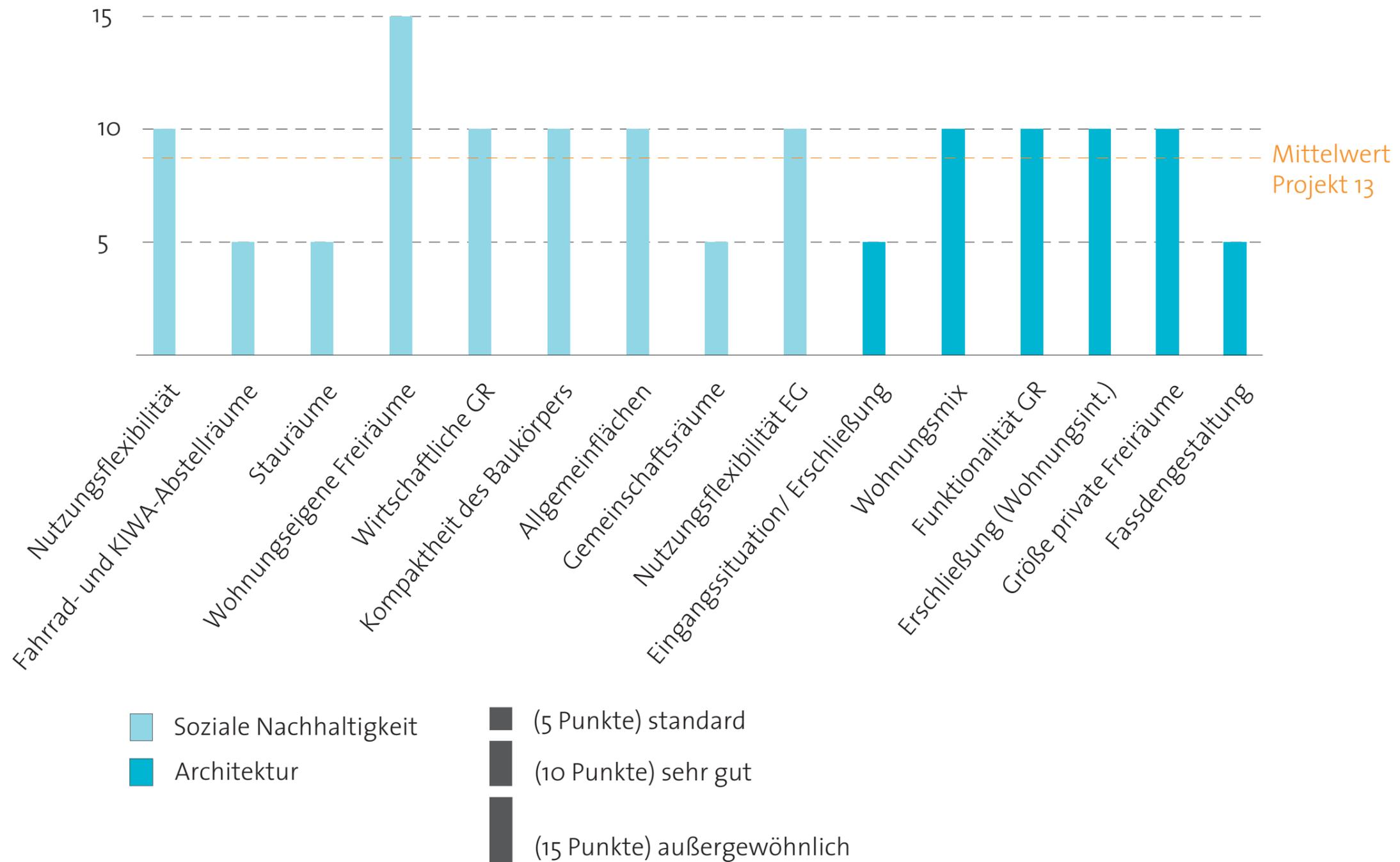
Qualitätsprofil



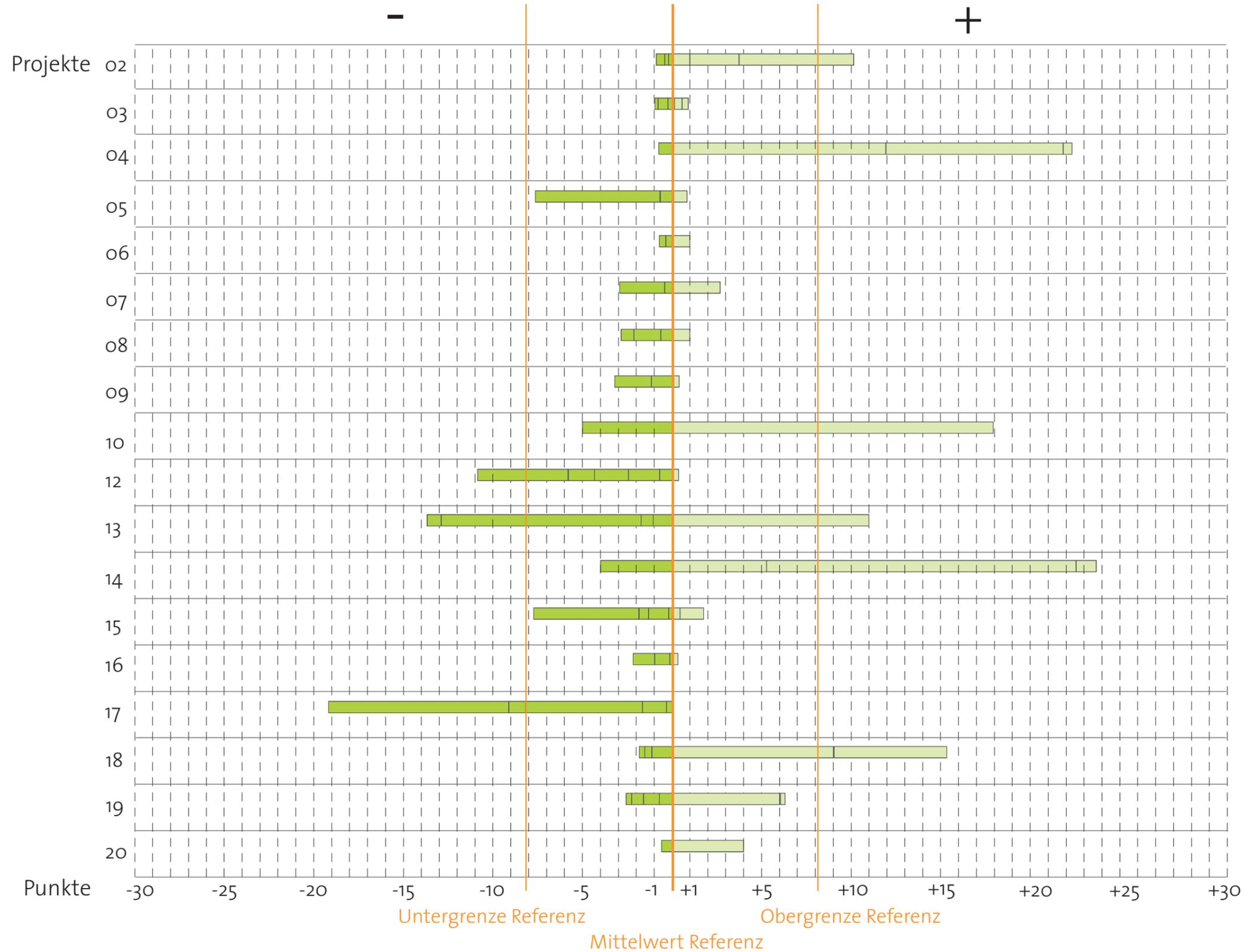
Projektpool

Einzelqualitäten je Projekt

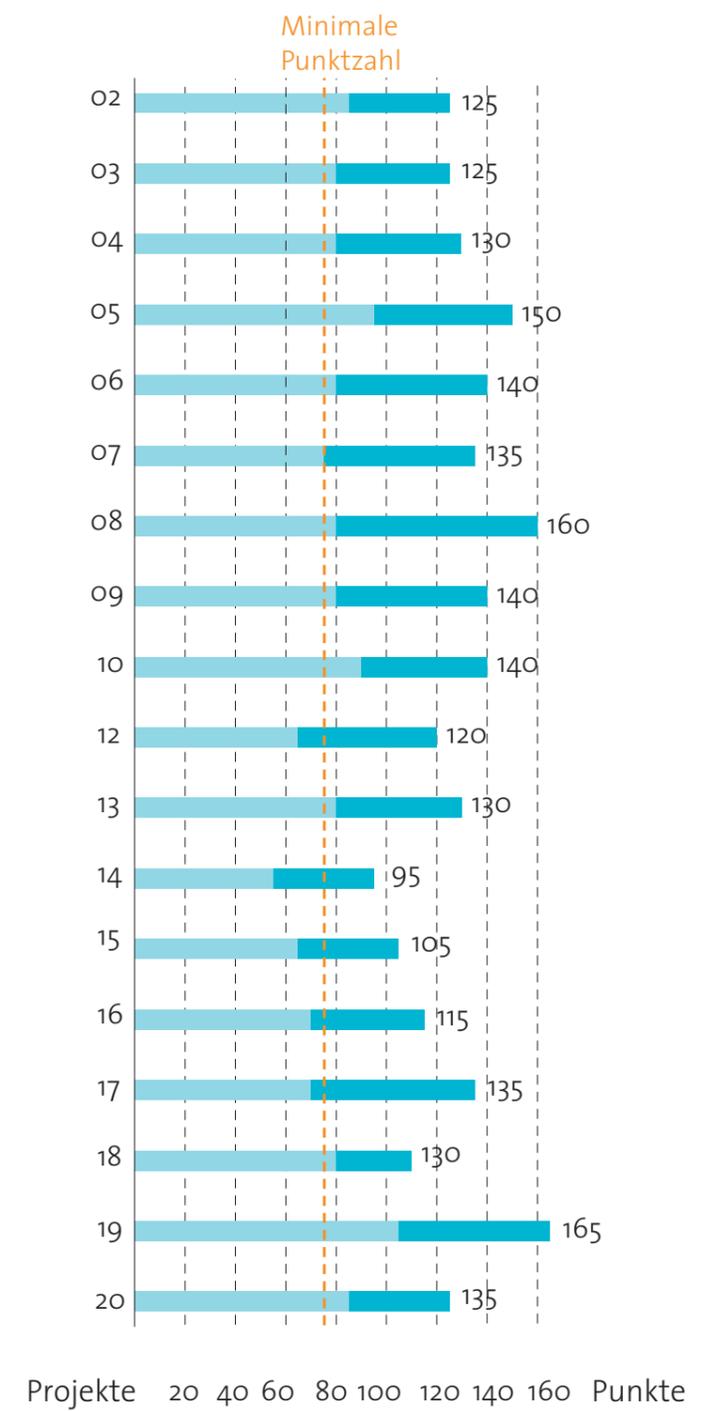
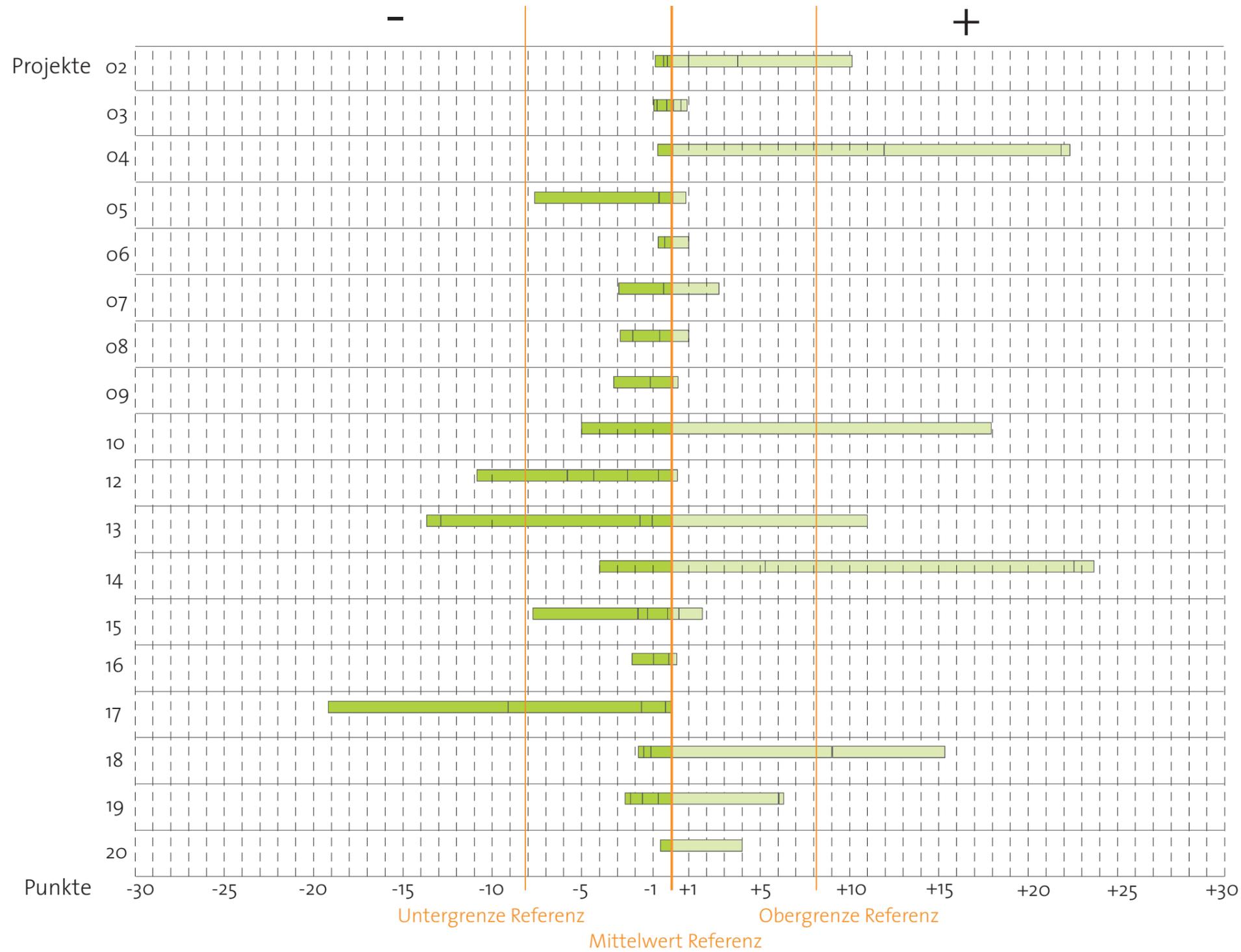
ArchiMedia ZT GmbH



Kostenprofil

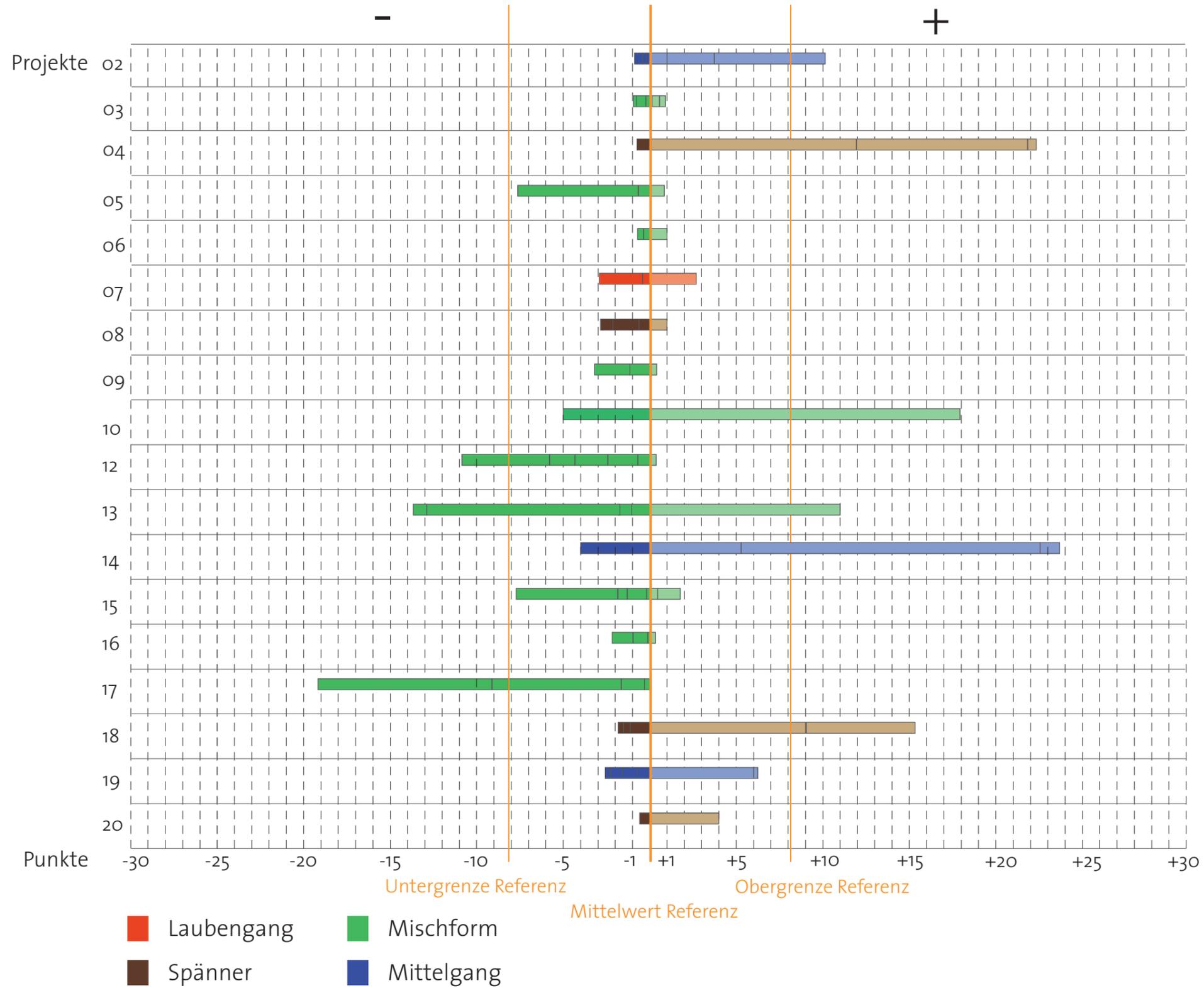


Profil Kosten ↔ Qualitäten



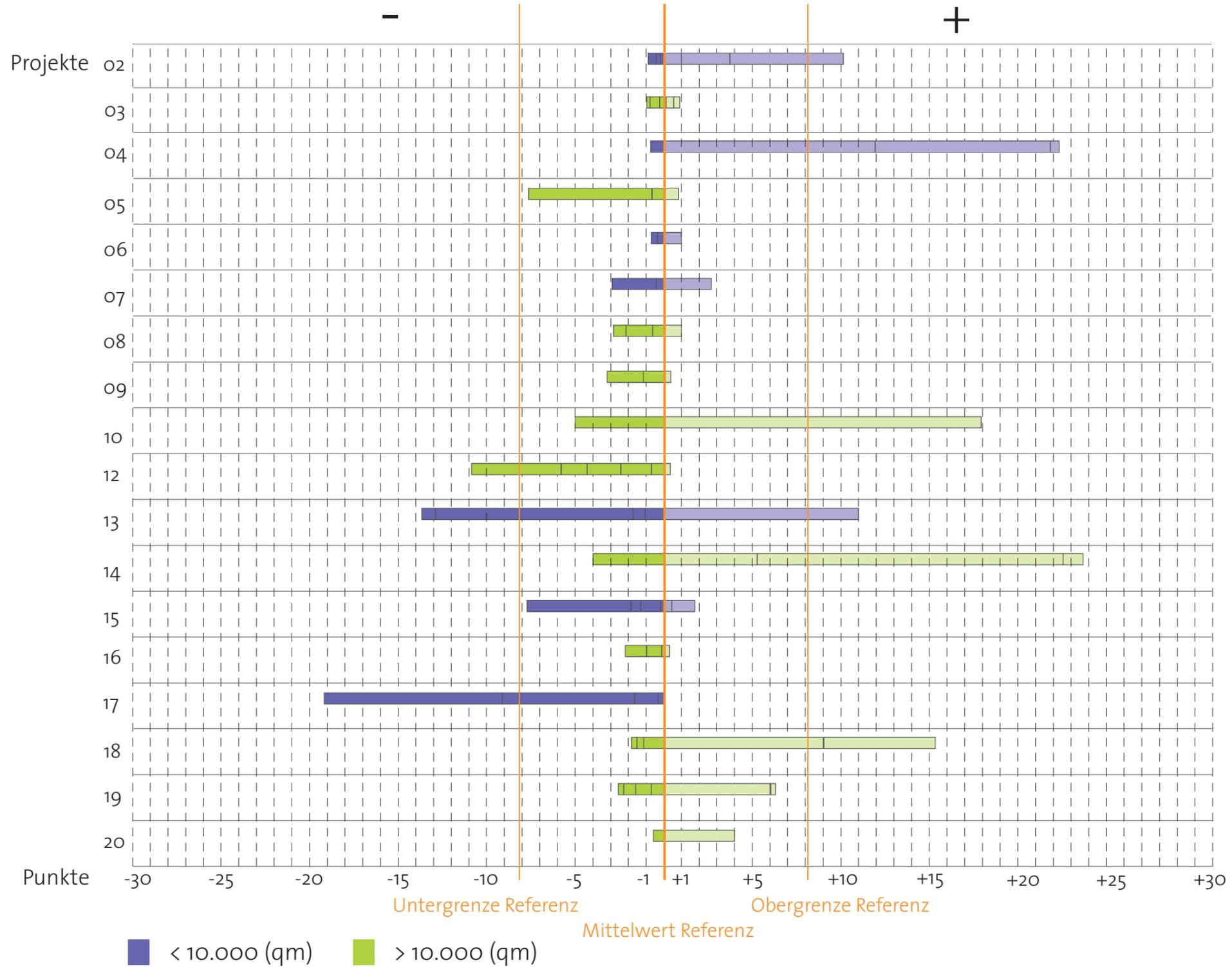
Kostenprofil

Erschliessungstypologie



Kostenprofil

Nutzfläche



Schlussfolgerungen Kosten

- Die Kostenparameter der WKO sind grundsätzlich durchaus geeignet zur Steuerung der Bauwerkskosten (Freiraumqualitäten sind nicht erfasst)
- Einschränkend ist festzuhalten, dass einige kostenrelevanten Gebäudeeigenschaften in diesen Kostenparametern nicht abgebildet sind (Erscheinungsbild, Materialien, Wohnkomfort)
- Ein maßgeblicher Anteil der Kosten wird durch planungsexterne Faktoren gesteuert (Finanzierung, etc. ...)

Schlussfolgerungen Qualität

- Im 4-Säulen Modell des Wohnfonds Wien sind die qualitativ maßgeblichen Entwurfs- und Planungsparameter vollständig erfasst
- Nur ein Teil dieser Qualitätskriterien sind signifikant kostenrelevant
=> die Realisierung „traditioneller“ Qualitäten im geförderten Wohnbau in Wien ist auch unter Kostendruck möglich
- Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die entsprechende Berücksichtigung der drei „Kostentreiber“- „wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung“, „Kompaktheit des Baukörpers“, „Wahl der Tragstruktur“
- Darüber hinaus ist es sinnvoll eine Reihe „kleinerer Stellschrauben“ zu beachten